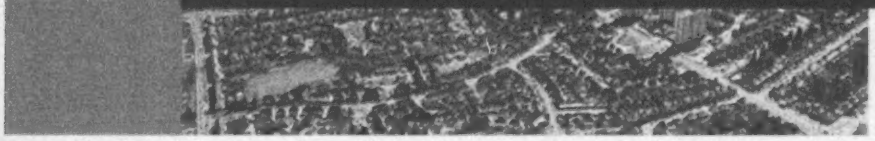
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau[1]



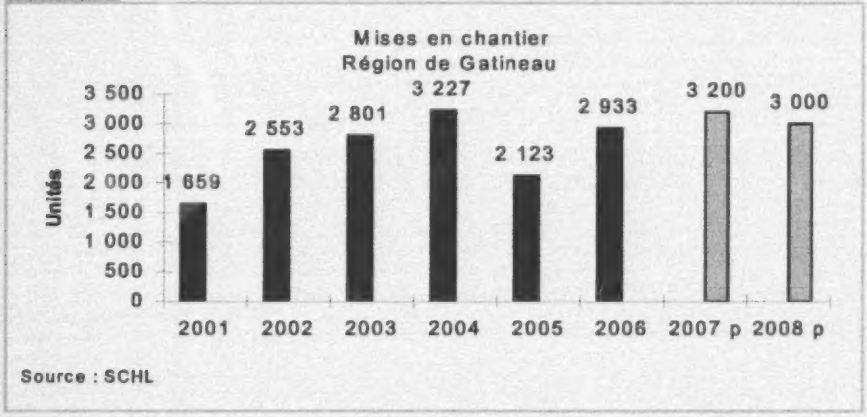
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Après une très bonne année 2007, un léger repli de la construction est prévu en 2008

Dans la région de Gatineau, la construction résidentielle a dépassé les attentes en 2007 par suite d'un repositionnement de l'offre d'habitations vers les maisons plus abordables et de la construction de nouvelles résidences pour les aînés. L'activité progressera donc encore de 9 % en 2007. Toutefois, une croissance économique plus faible ralentira légèrement la progression des mises en chantier en 2007. On prévoit que 3 000 unités seront commencées en 2008, ce qui constitue une baisse de 6 %, répartie comme suit : un recul de 6 % pour les maisons individuelles (850 unités prévues) et de 7 % pour les logements collectifs (2 150 unités prévues). Malgré ce léger repli, le niveau d'activité demeure supérieur à la moyenne des dix dernières

Figure 1



Source : SCHL

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 Après une très bonne année 2007, un léger repli de la construction prévu en 2008

2 Le marché de la revente toujours dynamique

3 Le taux d'inoccupation diminuera

3 Conditions économiques favorables pour la région

5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

années, qui est de 2 100 unités par année. La région de Gatineau bénéficie d'un marché de l'emploi très actif, d'une part, parce qu'elle fait partie de la région de la capitale nationale, où le secteur des services offre des emplois relativement stables, et d'autre part, en raison de l'embauche de nouveaux fonctionnaires pour remplacer ceux qui prennent leur retraite.

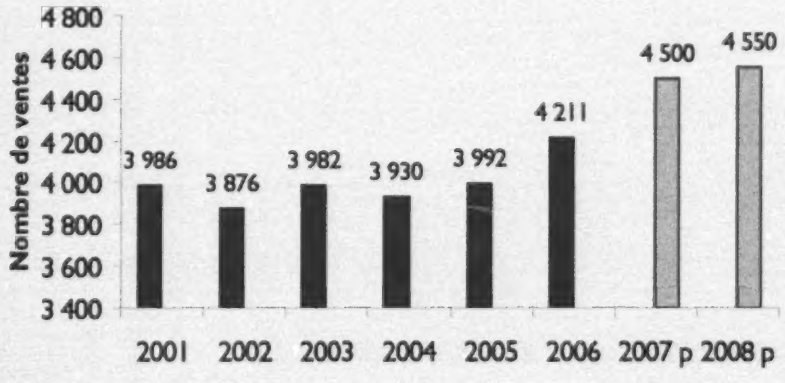
Un virage vers les maisons plus abordables et les logements destinés aux aînés

Les mises en chantier de maisons luxueuses seront moins fortes en 2008 et elles céderont la place à des maisons plus petites. L'escalade continue du prix des maisons neuves, supérieure au taux d'inflation, et la hausse graduelle des taux hypothécaires ont érodé quelque peu la capacité de payer des familles. En 2007, on a donc assisté à un virage important de la demande de maisons jumelées et en rangée, autant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, et ce, aux dépens des maisons individuelles. La proportion des maisons individuelles par rapport aux mises en chantier totales est tombée à 28 % en 2007, comparativement à 40 % en 2006. Le prix moyen des maisons individuelles progressera de 6 % en 2007, mais diminuera de 2 % en 2008 parce que leur taille va diminuer. Par contre, le prix des maisons jumelées neuves augmentera de 2 % en 2007 et en 2008.

Pour ce qui est des logements locatifs, la région a connu une recrudescence des mises en chantier de résidences pour aînés en 2007. Plusieurs projets d'agrandissement sont annoncés pour l'année prochaine, ce qui soutiendra le niveau d'activité en 2008. Cependant, la construction de logements locatifs traditionnels demeurera marginale.

Figure 2

Ventes S.I.A.®/MLS®
Région de Gatineau



Source : C.I.O. (compilation SCHL)

Le marché de la revente est toujours dynamique

Le marché de la revente connaîtra un autre record en 2007, puisque 4 500 ventes seront conclues par l'entremise de la Chambre immobilière de l'Outaouais (C.I.O.). Il s'agit d'un nouveau gain de 7 % comparativement à l'année précédente. En 2008, on prévoit une légère augmentation des ventes S.I.A.®/MLS (+1 %) pour tenir modérément compte des bonnes conditions d'emploi.

Un marché plus équilibré

L'augmentation du stock de logements entraîne un accroissement graduel du nombre des habitations à vendre au fil des ans. En 2007, le ratio vendeurs/acheteur est de 6 à Gatineau, tous types d'habitations confondus, mais en 2008, une nouvelle hausse des inscriptions (+4 %) offrira davantage de possibilités aux acheteurs. L'augmentation des inscriptions permettra au marché de la revente de tendre vers un meilleur équilibre entre acheteurs et vendeurs, et les prix monteront de 5 % en 2007 et de 2 % en 2008.

Les maisons jumelées et en rangée sont toujours populaires

Même si les maisons individuelles représentent plus de la moitié du marché de la revente, celui des maisons jumelées et rangée est le plus serré, ce qui favorise les vendeurs. Sur ce segment de marché, le ratio vendeurs/acheteur est de 3, ce qui est largement inférieur au point d'équilibre (ratio v/a de 8). Toutefois, la rareté de ce type d'habitations n'a pas entraîné une hausse des prix supérieure à la moyenne pour les autres types d'habitations. En 2007, la majoration du prix des maisons jumelées et en rangée frisera les 5 %, comme pour les maisons individuelles. Cependant, la forte concurrence des maisons jumelées et rangée neuves freine la montée des prix sur le marché de l'existant.

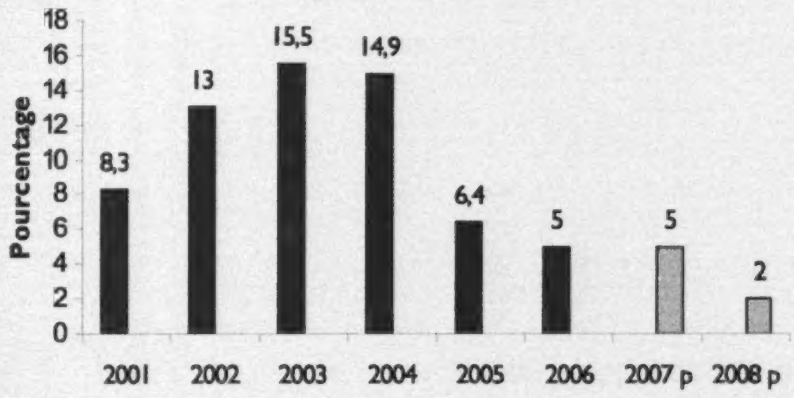
Le marché des copropriétés tend vers un équilibre entre vendeurs et acheteurs, et les prix augmenteront de 3 % en 2007 et de 1,5 % en 2008.

Le taux d'inoccupation diminuera

La progression du taux d'inoccupation observée depuis 2004 devrait cesser en 2007, et ce taux devrait passer de 4,2 % en 2006 à moins de 3 % en 2007 et en 2008. Comme le stock de logements locatifs n'a presque pas augmenté ces dernières années et comme la demande de logements locatifs s'est accrue en raison de l'amélioration de l'emploi, le surplus de logements locatifs s'est résorbé dans la région de Gatineau. Les loyers devraient donc augmenter au même rythme que l'inflation.

Le taux d'inoccupation des logements destinés aux aînés (1,9 % en 2006) devrait diminuer en 2007, mais remonter en 2008 par suite de la construction de nouvelles résidences pour personnes âgées. Toutefois, il ne devrait pas y avoir de surplus compte tenu de la forte demande potentielle de ce type de logements et de l'ajout de nouvelles unités.

Figure 3



Source : Chambre immobilière de l'Outaouais (C.I.O.)

Conditions économiques favorables pour la région

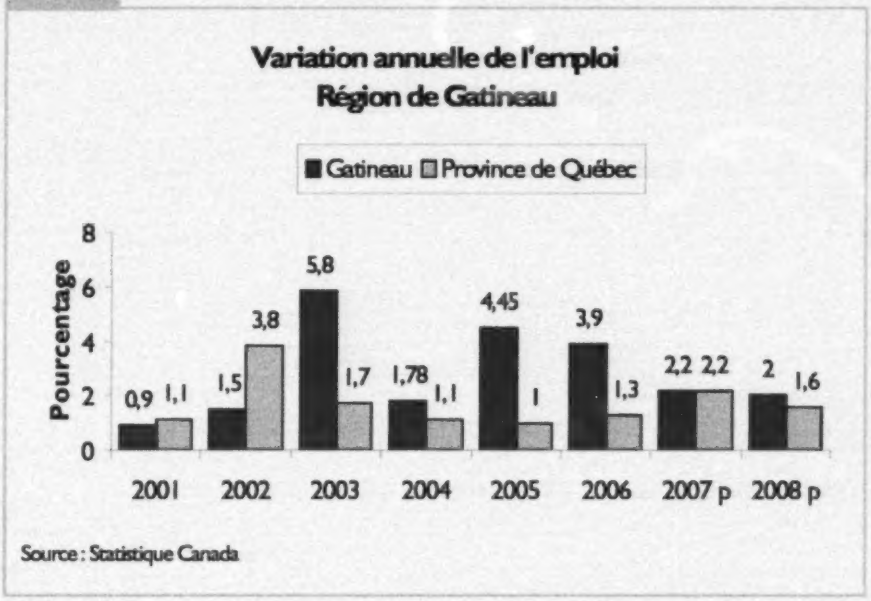
Croissance de l'emploi

Après trois années de forte croissance dans la région, le rythme d'augmentation des emplois tombera à 2,2 % en 2007 et à 2 % en 2008. Par contre, comme plus de 80 % des emplois offerts dans la région sont rattachés au secteur des services privés et gouvernementaux, le départ des baby-boomers à la retraite créera des débouchés pour les jeunes professionnels. Même si, la création d'emplois sera plus modeste dans l'avenir, la région attirera de nouvelles familles pour combler les postes libérés par les départs à la retraite.

La migration interprovinciale favorise toujours Gatineau

Au cours des dernières années, les gains d'emplois enregistrés à Gatineau ont attiré des travailleurs des autres régions du Québec et du Canada. La situation géographique, le prix des habitations et les programmes du Québec destinés aux jeunes familles ont créé un climat favorable à ces dernières. La construction d'habitations a donc considérablement progressé au cours des trois dernières années. Entre les recensements de 2001et de 2006, la croissance de la population de Gatineau a été l'une des plus fortes de la province de Québec : 8,5 % contre 4,3 % pour l'ensemble du Québec. De plus, selon les dernières statistiques sur la migration nette, la région accueille environ 2 000 personnes par année, grâce à la migration interprovinciale et internationale. Ainsi la tendance se maintient, ce qui favorise l'expansion démographique de Gatineau.

Figure 4



Source : Statistique Canada

Légère hausse des taux hypothécaires

Su le plan financier, on s'attend à ce que les taux hypothécaires restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient monter graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Resumé des prévisions
RMR de Gatineau
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	% chg	2008p	% chg
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	4 039	4 076	4 211	4 500	6,9	4 550	1,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	1 622	2 085	2 196	2 300	4,7	2 400	4,3
Prix moyens S.I.A.® ($)	154 197	164 109	172 314	181 000	5,0	185 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 561	1 192	1 171	900	-23,1	850	-5,6
Logements collectifs	1 666	931	1 762	2 300	30,5	2 150	-6,5
Tous types de logement confondus	3 227	2 123	2 933	3 200	9,1	3 000	-6,3
Prix moyen ($)*							
Logements individuels	196 088	208 262	212 375	226 000	6,4	221 000	-2,2
Jumelés	128 282	138 058	141 056	143 500	1,7	146 500	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	189 500	197 000	200 000	213 000	6,5	216 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	6,6	4,6	3,1	3,5	-	3,3	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	3,1	4,2	3,0	-1,2	3,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	663	660	667	675	1,2	680	0,7
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	147 600	154 200	160 200	161 000	s.o.	162 000	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	1,7	4,5	3,9	0,5	s.o.	0,6	s.o.
Taux de chômage (%)	6,6	6,7	5,6	6,0	-	6,1	-
Migration nette	3 427	3 029	2 901	2 500	-13,8	2 000	-20,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de l'Outaouais (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

* Pour l'instant, la prévision de la SCHL ne tient pas encore compte de la nouvelle réglementation de la ville de Gatineau qui prévoit le transfert des coûts d'enfouissement des fils (électricité, téléphone, câble) aux constructeurs. La SCHL examinera cette question au cours des prochains mois.

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnez-vous
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnez-vous

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnez-vous
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnez-vous
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnez-vous

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64289_2007_B02